



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2020
fax: +48 81 466 2021, e-mail: zastepcy.prezydenta2@lublin.eu

Lublin, dn. maja 2009 r.

ABU.PB.7353-682/09

Urząd Miasta Lublin Biuro Obsługi Mieszkańców W P R Y N I E S I O	
Dnia	2009 -06- 0 3
L. Dz.zał.

Pan Wojciech Krakowski
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 maja 2009r dotyczące pozwolenia na budowę budynku administracyjnego z garażem otwartym przy Al.Smorawinskiego – ul.Szeligowskiego – informuję, co następuje:

W dacie złożenia przez inwestora wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu przy w/w ulicach obowiązywał akt prawa miejscowego w postaci plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego zespołu Miejskiego (uchwała MRN nr XV/91/86 z 30.12.1986r z późn.zm. zatwierdzonymi uchwałą RM nr L/500/93 z 21.10.93r).

W planie wnioskowany teren o symbolu III C AUC przeznaczony został pod wielofunkcyjny ośrodek usługowy II stopnia. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy obejmował budynek administracyjny wraz z parkingami i przyłączami, co oznaczało, że na wskazanych przez inwestora działkach możliwa była realizacja obiektu administracyjnego jako usługi ponadpodstawowej .

W dniu 10 lipca 2001 r została wydana dla Izby Skarbowej w Lublinie decyzja znak: AAB.I.1.7331/93/2001 o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji w postaci budynku administracyjnego oraz miejsc parkingowych i przyłączy na działkach nr 216/3 i 216/4 przy Al.Smorawińskiego i ul.Szeligowskiego.

W dniu 10.12.2004 r inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku Izby Skarbowej i Urzędu Skarbowego z garażem otwartym, miejscami postojowymi, drogami wewnętrznymi, chodnikami, oświetleniem terenu, przyłączami oraz siecią wodociagową.

Przy wniosku o pozwolenie na budowę inwestor złożył wszystkie wymagane art. 33 ustawy prawo budowlane obowiązującej w dacie złożenia wniosku (Dz.U. z 2003r, Nr207, poz.2016), a mianowicie cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane oraz ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przed wydaniem pozwolenia dokumentacja została zgodnie z art. 35 ustawy prawo budowlane sprawdzona pod kątem zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi, kompletności projektu i posiadania wszystkich uzgodnień i pozwoleń oraz wykonania i sprawdzenia projektu przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniami o przynależności do odpowiedniej izby zawodowej .

W dniu 16 lutego 2005r została wydana decyzja znak: AAB.II.EB.7353/24/05 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca Izbie Skarbowej w Lublinie pozwolenia na budowę budynku administracyjnego z garażem otwartym, instalacjami wewnętrznymi, sieciami wodociagową i kanalizacji deszczowej, przyłączami wodociagowym, kanalizacyjnym, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczym, kanalizacji telefonicznej, wodociagowej do placu budowy, kanalizacji kablowej, odwodnienia liniowego, oświetlenia terenu, przyłączem teletechnicznym, drogami wewnętrznymi w obrębie własności , miejscami parkingowymi oraz drogą budowlaną do placu budowy.

Budynek został zaprojektowany jako obiekt trzyczęściowy połączony komunikacyjnie ze zróżnicowaną wysokością (II,VI i X kondygnacji).

Odległość narożnika budynku (VI kondygnacji) od granicy działki nr 1/24 wynosi 8,02m, a odległość w tym samym miejscu do budynku przy ul.Młodej Polski 14 wynosi 13,52 m. Część dziesięciokondygnacyjna została zaprojektowana w odl. 10,84 m od granicy działki nr 1/24. Naprzeciwko tej części nie znajduje się żaden obiekt, gdyż budynek przy ul. Młodej Polski 16 jest przesunięty względem budynku projektowanego o długość całej elewacji. Naprzeciwko budynku przy ul. Młodej Polski 10 nie znajduje się żadna zabudowa kubaturowa, w tym miejscu na działce inwestora zaprojektowany został parking dwupoziomowy.

Powyższe usytuowanie oznacza zgodność z § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2002 r, Nr 75, poz. 690), stanowiącym, że budynki na działce budowlanej sytuuje się w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki sąsiedniej

w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiami w stronę tej granicy.

Inwestor wykazał również, że uregulowania wynikające z § 60 w/w rozporządzenia dotyczącego nasłonecznienia mieszkań w budynkach wielorodzinnych zostały spełnione.

Wykonana została analiza nasłonecznienia pod kątem sprawdzenia spełnienia wymagań tego paragrafu, stanowiącego, że pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7⁰⁰ - 17⁰⁰. Analiza objęła budynki przy ul. Młodej Polski 14 i 16 i wykazała, że warunki nasłonecznienia są spełnione.

Spełnione zostały również warunki wynikające z § 13 w/w rozporządzenia, stanowiące o naturalnym oświetleniu pomieszczeń.

Obiekt posiada 3788,17 m² powierzchni użytkowej podstawowej, co w przeliczeniu na warunek zawarty w decyzji o warunkach zabudowy stanowiący o zapewnieniu 1 miejsca parkingowego na 25 m² powierzchni użytkowej usług daje 151 miejsc parkingowych. Parking ma łącznie 170 miejsc postojowych (84 na górnej płycie, 86 w dole). Oprócz tego miejsca postojowe znajdują się w garażu podziemnym, wzdłuż zjazdu oraz po północnej i wschodniej stronie działki. Łączna ilość miejsc postojowych wynosi 190, czyli inwestor zaprojektował ilość miejsc parkingowych większą, niż wymagała decyzja o warunkach zabudowy.

Miejsca postojowe po stronie północnej działki inwestora usytuowano w odległości 6,5 m od strony granicy działki nr 1/24. Ponieważ rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r, Nr 75, poz.690) nakłada w 19 ust.2 pkt 3 obowiązek sytuowania miejsc parkingowych w odl.16 m w przypadku liczby stanowisk większej niż 60, inwestor wystąpił do Ministra Infrastruktury o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie zmniejszenia tej odległości do 6,5 m. Zgoda na takie odstępstwo została udzielona pismem z dnia 13.09.2004 r znak: BA3mb-7002-578/5077/07, w następstwie tego postanowieniem z dnia 14.10.2004 r znak: AAB.II.EB.7353/950/04 wyrażono Izbie Skarbowej zgodę na powyższe odstępstwo.

Droga obwodowa wewnętrzna pełniąca również funkcję drogi pożarowej zlokalizowana została wzdłuż granic działki.

Wjazd i wyjazd z działki zlokalizowane są po wschodniej stronie działki, obsługiwane przez działkę nr 1/12 prowadzącą do ulicy Młodej Polski. Dojazd do działki został zaprojektowany zgodnie z warunkami podanymi przez Wydział Gospodarki Komunalnej

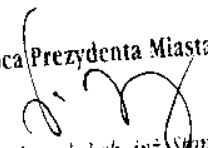
tut. Urzędu w piśmie z dnia 29.10.2003 r znak: Gk.2.1.2.5542/S-126/970/03 i uzgodniony w dniu 18.10.2004 r.

W celu wyeliminowania uciążliwości związanej z wykonywaniem inwestycji , inwestor otrzymał w dniu 19 maja 2009 r pozwolenie znak: ABU.ID.II.1.7353 na wykonanie tymczasowego zjazdu z Al.Smorawińskiego na teren budowy.

Inwestycja w postaci budowy budynku administracyjnego nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2004 r, Nr 122, poz. 2573), jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nakładające obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Powyżej przedstawiona analiza wskazuje , że wydane pozwolenie na budowę spełnia wymagania przepisów ustawy prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, organ władny do udzielenia takiego pozwolenia bada, czy w wyniku realizacji inwestycji może dojść do naruszenia interesów osób trzecich. Badanie to odbywa się wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli naruszenia norm prawnych. Ochrona interesów osób trzecich nie obejmuje ogólnego interesu społecznego. Jeżeli spełnione są warunki wynikające z w/w przepisów , uznać należy, że jest to równoznaczne ze spełnieniem wymagań określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane, stanowiącym , że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.inn. ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

Na spotkaniu z mieszkańcami osiedla, które odbyło się w dniu 20 maja 2009 r z udziałem Pani Prezydent Miasta i Dyrektorami Wydziałów, zwrócono się do inwestora z prośbą o ograniczenie wpływu wykonywanych robót budowlanych na budynki sąsiadujące z placem budowy, aby zminimalizować uciążliwości w trakcie budowy jak i późniejszej eksploatacji budynku i parkingu.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

prof. nadzw. dr hab. inż. Stanisław Fic